

Análise de Viabilidade

Condomínio Rossi Jardins



BE HONEST

Condomínio Rossi Jardins

Local

Av. Vilarinho, 3050 – Venda Nova, Belo Horizonte

Unidades ou Pessoas

132 unidades

Público

Classe C

Localização Interna

Sala próximo a quadra (entre os blocos)

Repasse

2%

Observação

Os dados apresentados são estimativas aproximadas, sujeitas a variações. As projeções de faturamento, lucro e payback podem se ajustar conforme circunstâncias específicas. A BeHonest busca oferecer uma visão realista, mas não garante os resultados, tratando-se apenas de uma estimativa.



Investimento

- Estoque: R\$ 7.000
- Modulo de pagamento: R\$ 525
- Estante: R\$ 2.000
- Obra: R\$ 2.500
- Modulo de trava: R\$ 588
- Travas eletomagnéticas: R\$ 200
- Comunicação visual: R\$ 1.500
- Camera de segurança: R\$ 300
- Maquininha: R\$ 290
- Adaptador leitor: R\$ 580
- Leitor de mesa: R\$ 200
- Transporte: R\$ 400
- Eletricista: R\$ 600
- Instalador: R\$ 400
- Porta de vidro: R\$ 1.000
- Ar condicionado: R\$ 3.500

Investimento

R\$ 21.583

Faturamento

Cenário **A**

132 x R\$ 70
= R\$ 9.240

Unidades x faturamento
médio

Cenário **B**

132 x R\$ 60
= R\$ 7.920

Unidades x faturamento
médio

Cenário **C**

132 x R\$ 50
= R\$ 6.600

Unidades x faturamento
médio

Cenário **A** – DRE

FATURAMENTO	R\$ 9.240	
IMPOSTO	R\$ 462	5,00%
CMV	R\$ 5.544	60,00%
PERDA	R\$ 370	4,00%
AMLABS	R\$ 150	1,62%
REPOSIÇÃO	R\$ 260	2,81%
ROYALTIES	R\$ 554	6,00%
MAQUININHA	R\$ 148	1,60%
MARKETING	R\$ 92	1,00%
REPASSE	R\$ 185	2,00%
LOCAÇÃO	R\$ 400	4,33%
LUCRO	R\$ 1.075	11,63%

Cenário **B** – DRE

FATURAMENTO	R\$ 7.920	
IMPOSTO	R\$ 396	5,00%
CMV	R\$ 4.752	60,00%
PERDA	R\$ 317	4,00%
AMLABS	R\$ 150	1,89%
REPOSIÇÃO	R\$ 260	3,28%
ROYALTIES	R\$ 475	6,00%
MAQUININHA	R\$ 127	1,60%
MARKETING	R\$ 79	1,00%
REPASSE	R\$ 158	2,00%
LOCAÇÃO	R\$ 400	5,05%
LUCRO	R\$ 806	10,17%



Cenário C – DRE

FATURAMENTO	R\$ 6.600	
IMPOSTO	R\$ 330	5,00%
CMV	R\$ 3.960	60,00%
PERDA	R\$ 264	4,00%
AMLABS	R\$ 150	2,27%
REPOSIÇÃO	R\$ 260	3,94%
ROYALTIES	R\$ 396	6,00%
MAQUININHA	R\$ 106	1,60%
MARKETING	R\$ 66	1,00%
REPASSE	R\$ 132	2,00%
LOCAÇÃO	R\$ 400	6,06%
LUCRO	R\$ 536	8,13%

Payback

Sem considerar valor do BID

Cenário **A**

$$\text{R\$ 21.583} / \text{R\$ 1.075} = \\ \text{20,08 meses}$$

investimento total / lucro

Cenário **B**

$$\text{R\$ 21.583} / \text{R\$ 806} = \\ \text{26,79 meses}$$

investimento total / lucro

Cenário **C**

$$\text{R\$ 21.583} / \text{R\$ 536} = \\ \text{40,24 meses}$$

investimento total / lucro

Pontos positivos X Pontos negativos

Pontos de Oportunidade

- Vizinho de um condomínio grande
- Caminho até mercado relativamente ruim
- Número de apartamentos qualificado

Pontos de Ameaça

- Ticket médio baixo
- Custo fixo de locação proporcionalmente alto

Plano de Negócio – Condomínio Rossi Jardins

Público Estimado: 132 unidades

Expectativa de Investimento: R\$ 21.583

Expectativa de Faturamento: Entre R\$ 9.240 e R\$ 6.600 por mês, conforme o cenário analisado.

Expectativa de Lucro: Entre R\$ 1.075 e R\$ 536.

Expectativa de Payback: Entre 20,08 e 40,24 meses

Conclusão Viabilidade – Condomínio Rossi Jardins

Conclusão: Veredicto (viável com atenção): ponto faz sentido com execução disciplinada, sensível a ticket médio e custo fixo.

Dados-chave: 132 aptos • público C • loja em sala próxima à quadra • repasse 2% • aluguel R\$400/mês • CAPEX R\$21.583 (sem BID).

Payback (sem BID): R\$70/apto \approx 20 meses | R\$60/apto \approx 27 meses | R\$50/apto \approx 40 meses.
→ Qualquer valor de BID alonga o payback.

Riscos críticos: ticket \leq R\$60/apto, acesso interno, perdas/desvios.

Mitigações: mix que eleva ticket, sinalização/rota interna, câmeras + inventário semanal + controle no app.

Leitura para o BID:

- Alvo: operar \geq R\$60/apto.
- Perfil indicado: franqueado com rigor operacional (perdas baixas e reposição ágil).
- Estratégia de lance: conservador se projetar ticket \leq R\$60; agressivo só com plano claro de mix e controle de perdas.

Observação: Os dados apresentados são estimativas aproximadas, sujeitas a variações. As projeções de faturamento, lucro e payback podem se ajustar conforme circunstâncias específicas. A BeHonest busca oferecer uma visão realista, mas não garante os resultados, tratando-se apenas de uma estimativa.

Análise de Viabilidade

Condomínio Rossi Jardins



BE HONEST